



GEMEINDE SAMNAUN
7562 SAMNAUN-COMPATSCH

QUARTIERPLAN MEZPRA

Quartierplanvorschriften (QPV)

Erste öffentliche Auflage gemäss Art. 18 Abs. 1 KRVO:
vom 22.09.2021 bis 22.10.2021

Beschlossen vom Gemeindevorstand am 10. November 2021

In Rechtskraft erwachsen am:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevizepräsident

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Einleitung

Die Quartierplanung Mezpra ist mit Gemeindevorstandsbeschluss vom 15. Juli 2020 eingeleitet worden. Dieser Beschluss ist in Rechtskraft erwachsen.

Art. 2 Zweck der Quartierplanung

¹ Mit der Quartierplanung werden die Voraussetzungen für eine optimale Erschliessung der in der Bauzone befindlichen, noch nicht überbauten Grundstücke geschaffen.

² Zur Zielerreichung werden die notwendigen Landumlegungen und Grenzbereinigungen vorgenommen.

Art. 3 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst die folgenden Grundstücke:

| Grundstück Nr. | Fläche in m ² | Eigentümer |
|----------------|--------------------------|---|
| 595 (T)* | 516 | ██████████ |
| 597 | 600 | ██████████ |
| 598 | 1'283 | jeweiliger Eigentümer von StWE S50282, 104/1000 Miteigentum jeweiliger Eigentümer von StWE S50283, 205/1000 Miteigentum jeweiliger Eigentümer von StWE S50284, 383/1000 Miteigentum jeweiliger Eigentümer von StWE S50285, 149/1000 Miteigentum jeweiliger Eigentümer von StWE S50286, 159/1000 Miteigentum |
| 599 | 3'080 | Stiftung Pfarrei St. Jakob Samnaun |
| 600 | 592 | ████████████████████ |
| 601 | 407 | ████████████████████ |
| 602 | 2'360 | ████████████████████ |
| 603 (T)* | 1'051 | ████████████████████ |
| 605 | 853 | ████████████████████ |
| 606 | 1'477 | ████████████████████ |
| 970 | 500 | ████████████████████ |
| 3172 | 1'408 | ████████████████████ |

* T = Teilfläche

Art. 4 Zonenzugehörigkeit der einbezogenen Grundstücke

Die Grundstücke Nrn. 597, 598, 606 und 970 sowie der südliche Teil der Grundstücke Nrn. 602 und 605 gehören der Wohnzone W4 an, die Grundstücke Nrn. 595 und 603 der Hotel- und Kurzone, die Grundstücke Nrn. 599, 600, 601, 3172 sowie der nördliche Teil der Grundstücke Nr. 602 und 605 der Landwirtschaftszone.

Art. 5 Bestandteile des Quartierplans

¹ Verbindliche Bestandteile der Quartierplanung sind:

- a) Plan Alter Bestand 1:500
- b) Plan Neuer Bestand 1:500
- c) Plan Landabzugssperimeter 1:500
- d) Bewertung Alter Bestand (Schneider Ingenieure AG)
- e) Bewertung Neuer Bestand (Schneider Ingenieure AG)
- f) Erschliessungsplan 1:500 Strasse und Werkleitungen (Schneider Ingenieure AG)

² Orientierender Bestandteil des Quartierplans sind die Grundbuchauszüge der in die Quartierplanung einbezogenen Grundstücke.

Art. 6 Anwendbares Recht

Soweit die nachfolgenden Bestimmungen keine besonderen Vorschriften enthalten, sind die jeweils geltenden Bestimmungen des Baugesetzes des Gemeinde Samnaun sowie die übergeordneten Erlasse von Bund und Kanton anwendbar.

B. LANDUMLEGUNG

Art. 7 Landumlegung

¹ Im Rahmen der Quartierplanung wird, soweit erforderlich, eine Landumlegung durchgeführt, mit dem Ziel, die Grundstücke optimal baulich bzw. landwirtschaftlich zu nutzen.

² Mit der Quartierplanung wird mittels Landabzügen für die Mezprastrasse ein eigenes Grundstück mit der Nummer 990 geschaffen, welches mit Rechtskraft entschädigungslos in das Eigentum der politischen Gemeinde Samnaun übertragen wird und als öffentliche Quartierstrasse gilt.

Weil die Mezprastrasse nur einspurig befahrbar ist, besteht im Bereich sämtlicher angrenzenden befestigten und nicht belegten Vorplätzen ein allgemeines Ausweich- und Wende-recht für Fahrzeuge.

³ Die Landumlegung erfolgt im Einzelnen nach dem Plan Neuer Bestand 1:500, der Landabzug nach dem Plan Landabzugssperimeter 1:500.

⁴ Der Neuzuteilung und dem Landabzug liegt die Bewertung des alten Bestandes und des neuen Bestandes der Schneider Ingenieure AG, Chur, zugrunde.

⁵ Der Gemeindevorstand Samnaun erteilt dem Grundbuchamt Samnaun den Auftrag, die notwendige Messurkunde erstellen zu lassen und mit dem rechtskräftigen Quartierplan im Grundbuch zu vollziehen.

Art. 8 Ausgleichszahlungen

¹ Unter dem Titel «*Mehrzuteilung*» bezahlt [REDACTED] als Eigentümer der Grundstücke Nrn. 602 und 606 [REDACTED] als Eigentümer der Stockwerkeinheiten auf Grundstück Nr. 598 Fr. 38'850.00 (77.7 Wertungspunkte x Fr. 500.00).

² Ausserdem bezahlt [REDACTED] als Eigentümer der Grundstücke Nrn. 602 und 606 der Stiftung Pfarrei St. Jakob Samnaun als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 599 eine einmalige Entschädigung von Fr. 4'185.00 für die Nachteile, welche für diese aus der Landumlegung resultieren (die Begründung ergibt sich aus dem Schreiben der Gemeinde Samnaun vom 11. Mai 2021 an die Stiftung).

³ Diese geldwerten Leistungen hat [REDACTED] innert 30 Tagen seit Rechtskraft der vorliegenden Quartierplanung zu entrichten.

C. NUTZUNG UND GESTALTUNG

Art. 9 Nutzung

¹ Die zulässige Nutzung der eingezonten Grundstücke richtet sich nach der jeweils geltenden Nutzungsordnung der Gemeinde Samnaun.

² Die zulässige Nutzung der Grundstücke bzw. Grundstückteile, welche der Landwirtschaftszone zugewiesen sind, richten sich ebenfalls nach den Vorgaben der jeweiligen Nutzungsordnung der Gemeinde Samnaun, vor allem aber nach den Vorgaben, welche Bund und Kanton für Bauten ausserhalb der Bauzonen, namentlich für Landwirtschaftszonen, aufgestellt haben.

Art. 10 Gestaltung

Für die Gestaltung der in der Bauzone befindlichen Bauten gelten die Vorgaben des Baugesetzes und die einschlägigen Vorschriften des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) mit der dazugehörigen Verordnung (KRVO).

D. ERSCHLIESSUNG

Art. 11 Erschliessung Allgemein

Für die Erschliessung und für die Parkplatzerstellungspflicht sind grundsätzlich die Festlegungen im Generellen Erschliessungsplan sowie die dazugehörigen Vorschriften im Baugesetz der Gemeinde Samnaun massgebend.

Art. 12 Erschliessung Verkehr und Werkleitungen

¹ Im Erschliessungsplan vom 16.09.2021 sind die allgemeinen Erschliessungsvorgaben bezüglich Verkehr und Werkleitungen konkretisiert.

² Mit Bezug auf die Werkleitungen (Wasser-, Abwasser- & Meteorentwässerung) bestehen Durchleitungsrechte zulasten des ausserhalb des Bezugsgebiets befindlichen Teils des Grundstücks Nr. 603 und zulasten des ganz ausserhalb des Bezugsgebiets befindlichen Grundstücks Nr. 604.

Art. 13 Erstellung der Erschliessungsanlagen

¹ Die Erstellung der Erschliessungsanlagen Verkehr und Werkleitungen (Strassenentwässerung) ist grundsätzlich Sache der Gemeinde Samnaun, welche auch die damit verbundenen Kosten trägt.

² Sollte die zuständige Gemeindeversammlung Samnaun den Kredit für diese Erschliessungsanlagen ablehnen, dann sind die Eigentümer der in der Bauzone befindlichen Grundstücke Nrn. 602 und 603 berechtigt, die Erschliessung auf eigene Kosten vorzunehmen.

³ Die übrigen Eigentümer des Bezugsgebiets haben sich an diesen Kosten nicht zu beteiligen.

⁴ Für die Energieanlagen sind in jedem Fall die besonderen Vorschriften des EW Samnaun zu beachten.

⁵ Die übrigen Werkleitungen (Wasser-, Abwasser- & Meteor entwässerung) sind von den jeweiligen Eigentümern der in der Bauzone befindlichen Grundstücke auf eigene Kosten zu erstellen und zu unterhalten.

F. RECHTE UND PFLICHTEN

Art. 14 Bereinigung der bestehenden Dienstbarkeiten

¹ Die bereinigten Dienstbarkeiten sind in einer separaten Bereinigungsliste des Grundbuchs Samnaun aufgeführt und bleiben bestehen.

² Folgende im Grundbuch der Gemeinde Samnaun eingetragene Anmerkung wird im Zuge der Quartierplanung Mezpra gelöscht:

Auf Grundstück Nr. 603

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung betreffend die Pflicht zur Duldung der Strassenführung der "privaten Quartierstrasse" zum Quartier "Mezpra Ost" gemäss Situationsplan 1:500 vom 8. Mai 1998, 03.08.1998, Beleg 85, ID 405

Art. 15 Begründung neuer Dienstbarkeiten

¹ Zugunsten des Grundstücks Nr. 606 und zulasten des Grundstücks Nr. 602 wird im Sinne einer Grunddienstbarkeit in dem im Erschliessungsplan speziell gekennzeichneten Bereich von Grundstück Nr. 606 im Umfang von ca. 9 m und einer Breite von 3.5 m ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht begründet.

² Zugunsten der Politischen Gemeinde Samnaun und zulasten des Grundstücks Nr. 606 wird im Sinne einer Personaldienstbarkeit in dem im Erschliessungsplan gekennzeichneten Bereich von Grundstück Nr. 606 auf eine Breite von 2 m ein Recht für die Verlegung, den Unterhalt und die Erneuerung von elektrischen Leitungen begründet.

G. QUARTIERPLANKOSTEN

Art. 16 Quartierplankosten

Die Gesamtkosten der Quartierplanung Mezpra hat [REDACTED] als Eigentümer der in der Bauzone befindlichen Grundstücke Nrn. 602 und 606 zu tragen. Er vergütet der Gemeinde die dieser entstandenen Quartierplankosten innert 30 Tagen seit Rechtskraft des Quartierplans Mezpra.

Die aufgrund der Einsprache von [REDACTED] und [REDACTED] entstandenen Kosten für den Landabtausch sowie die Gründung der neuen Parzelle Nr. 992 mit einem Ausmass von 65 m² werden von [REDACTED] getragen. Sie vergütet der Gemeinde die entstandenen Zusatzkosten innert 30 Tagen seit Rechtskraft des Quartierplans Mezpra.

H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 17 Grundbuchliche Behandlung

Der Gemeindevorstand wird beauftragt und ermächtigt, die gemäss den Plänen im Massstab 1:500 «Neuer Bestand» und «Erschliessungsplan» vorgesehenen Mutationen beim Grundbuchamt Samnaun zum Vollzug anzumelden.

Art. 18 Differenzbereinigung

Entstehen aus der Anwendung des Quartierplans Differenzen oder erweist sich dieser als unvollständig, so entscheidet der Gemeindevorstand darüber auf dem Verfügungsweg. Dabei ist der Gemeindevorstand im Bedarfsfall berechtigt, auf Kosten der unterliegenden Partei Fachberater beizuziehen.

Art. 19 Inkrafttreten

¹ Der Quartierplan Mezpra tritt mit unbenütztem Ablauf der Beschwerdefrist oder mit rechtskräftigem Abschluss von Rechtsmittelverfahren in Rechtskraft.

² Nach Eintritt der Rechtskraft lässt der Gemeindevorstand den Quartierplan im Grundbuch anmerken.